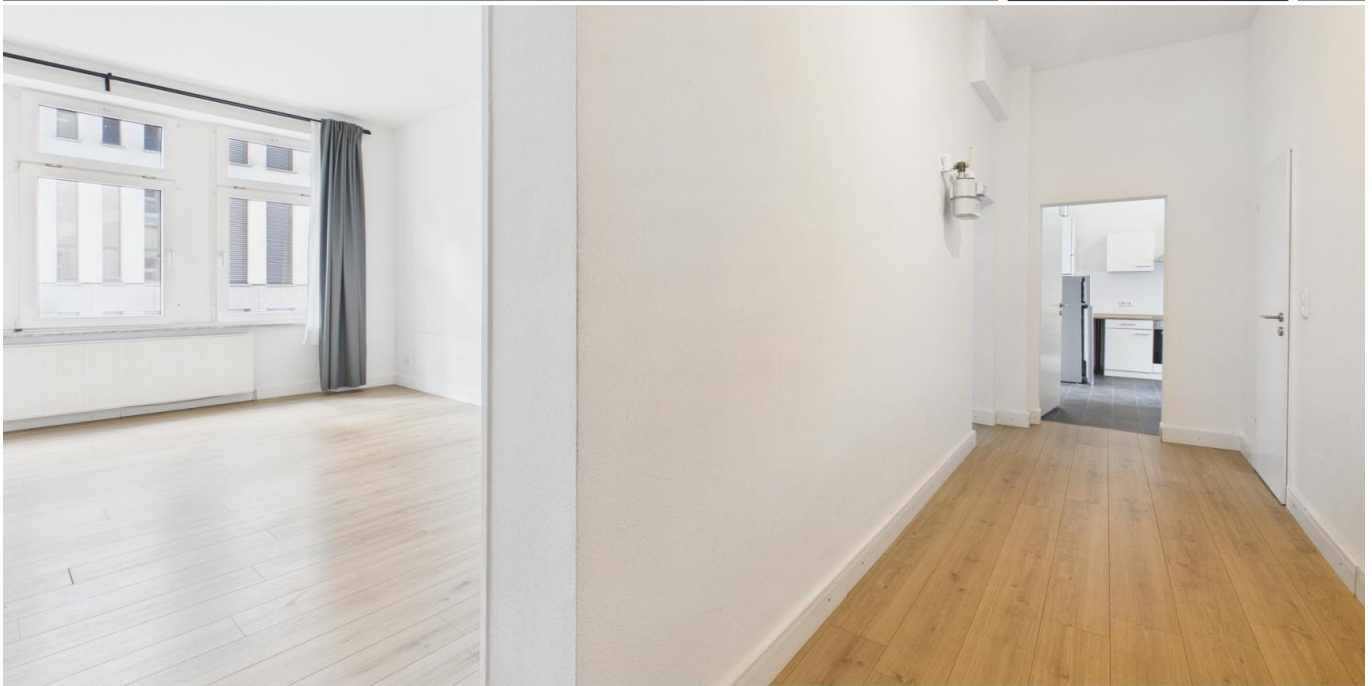


Wiesbaden - Mitte

Helle Altbauwohnung mit gutem Schnitt in zentraler Lage!

Objektnummer: 26006008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26006008	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2010
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1900	Nutzfläche	ca. 15 m²
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	137.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.10.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

Partner-Shop Wiesbaden | Tainusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Ein erster Eindruck

Diese renovierte Altbauwohnung liegt zentral im wunderschönen Wiesbaden, fußläufig zum Bahnhof und in unmittelbarer Nähe der Fresenius Universität.

Vom mittig gelegenen Entreé aus gelangen Sie in alle drei Räume. Das erste Zimmer kann als geräumiger Schlafbereich genutzt werden, die zwei weiteren Zimmer bieten beispielsweise Platz für ein Wohnzimmer und das Home-Office. Am Ende des Flures erreichen Sie den hellen Küchenbereich mit ausreichend Platz für ein gemütliches Zusammenkommen und tolle Kochabende mit Freunden. Zusätzlich gehört zur Wohnung auch ein geräumiger Keller und eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

Die Wohnung wurde 2020 ganzheitlich renoviert und teil-saniert. In diesem Zuge erhielt sie auch ein modernes, helles Tageslichtbad.

Umgeben vom typischen Wiesbadener Stadtflair können Sie eine große Auswahl an Restaurants und Bars gleich um die Ecke genießen. Mit einem Anwohnerparkausweis ist auch das Parken in der Nähe ermöglicht.

Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfrei, ideal für Singles oder Paare.

Lassen Sie sich dieses Schmuckstück nicht entgehen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Ausstattung und Details

- teil-saniert
- Dach gedämmt und eingedeckt
- Treppenhaus renoviert
- neues Vinylparkett
- Decken und Wände verputzt/gestrichen
- Gasetagenheizung
- modernes, helles Tageslichtbad
- heller Küchenbereich
- guter Grundriss / WG geeignet
- zentral gelegen
- potenzielle Nettokaltmiete p.a 14.000 Euro
- geräumiger Keller

Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Alles zum Standort

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden besticht durch ihre besondere, original erhaltene Architektur und ihr imperiales Flair. Das Zentrum von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem Hessischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem angrenzenden Dernschen Gelände. Eine belebte Fußgängerzone und weitere Einkaufsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummel ein. In der Vorweihnachtszeit zieht hier der Sternschnuppenmarkt die ganze Stadt an.

Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet um die Bergkirche bis zum Kochbrunnenplatz. Das südliche Wohngebiet wird durch den Kaiser-Friedrich-Ring und die Rheinstraße begrenzt. Wiesbaden-Mitte ist aufgrund seines Stadtgrüns, seiner Lebendigkeit und seiner Zentralität nicht nur bei jungen Familien, Studenten und Geschäftsleuten sehr beliebt, sondern auch bei älteren Menschen, die die gute Erreichbarkeit durch kurze Wege und die gemischte Struktur schätzen.

Verkehrsanbindungen:

Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66.

Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com